PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement

MARCHÉ DE L'EXISTANT

MARCHÉ DYNAMIQUE PRÉVU EN 2003

Le marché de l'existant de Kelowna demeurera robuste en 2003. On prévoit toutefois que le nombre de ventes glissera ***légèrement***, après avoir atteint un niveau presque record en 2002.

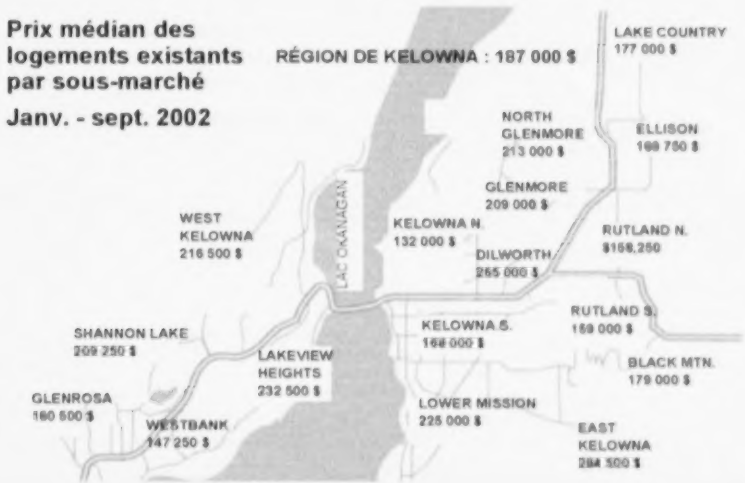
Les perspectives quant à la demande demeurent favorables, tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant. Étant donné le vieillissement de la population, la demande devrait augmenter de façon régulière sur le marché des logements pour les retraités et les aînés, ainsi que dans le segment axé sur le mode de vie, lequel a connu des résultats exceptionnels en 2002. Le déblocage de la demande refoulée, déclenché par les bas taux d'intérêt, demeurera aussi l'un des moteurs de l'activité en 2003.

L'économie de la C.-B. est en bonne position pour se raffermir en 2003. L'exode des résidents de la C.-B. vers l'Alberta et l'Ontario a commencé à se ralentir. Aussi, la forte activité sur le marché de Vancouver s'est traduite par un nombre accru d'acheteurs en provenance de la vallée du bas Fraser. L'économie diversifiée de Kelowna continue à croître, malgré de fortes pertes d'emplois dans certains secteurs. Kelowna se classe toujours parmi les grands centres de la C.-B. qui ont enregistré la plus forte croissance. Il s'agit de bonnes nouvelles, mais des risques de ralentissement persistent. L'atonie de l'économie des É.-U. - le plus important marché d'exportations de la C.-B. - et la précarité du secteur des produits forestiers pourraient entacher les perspectives de croissance de l'emploi à court terme. On prévoit que les taux d'intérêt hypothécaires commenceront à remonter en 2003.

Les perspectives quant à la demande demeurent favorables ... Le marché de l'existant demeurera robuste en 2003.

Prix médian des logements existants par sous-marché

Janv. - sept. 2002



Sommaire

Marché de l'existant..... 1
Le rythme des ventes se ralentit, sous l'effet de la majoration des prix, de la hausse des taux d'intérêt et de la réduction du volume d'inscriptions. On prévoit tout de même encore de bons résultats dans l'ensemble.

Marché du neuf 3
En 2003, la hausse des mises en chantier se ralentira. Les segments des logements à un cran supérieur, des habitations pour retraités et des villages-retraite axés sur le mode de vie obtiendront encore les meilleurs résultats.

Marché locatif 5
Le marché locatif demeure tendu - les taux d'inoccupation se redressent légèrement, et les loyers augmentent.

Aperçu économique 6
L'économie et la population continuent à croître. Les taux d'intérêt hypothécaires commenceront à remonter en 2003.

Survol du marché de l'habitation..7

Résumé des prévisions.....8

Publié au printemps et à l'automne, le rapport *PERPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT* présente les prévisions semestrielles de la SCHL sur les marchés du neuf et de l'existant.
Pour un abonnement annuel au prix de seulement 40 $ ou obtenir de plus amples renseignements sur la vaste gamme de produits d'information de la SCHL, veuillez appeler au (604) 737-4088.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

La majoration des taux d'intérêt et les pressions à la hausse exercées sur les prix mineront l'abordabilité en 2003.

Néanmoins, le marché des maisons individuelles existantes demeurera dynamique l'an prochain. Cette année, le volume de ventes dans ce segment bondira de 27 % pour atteindre 2 800 - le niveau le plus élevé observé en plus d'une décennie. Tous les sous-marchés ont enregistré de fortes hausses.

Évolution de la demande vers le marché des logements à un cran supérieur en 2002.

On prévoit que le rythme des ventes se stabilisera, par suite de la légère hausse des taux d'intérêt, de la majoration des prix et de la forte baisse du volume d'inscriptions.

Après la hausse soudaine d'activité sur le marché des logements pour accédants en 2001, la demande s'est réorientée vers les habitations à un cran supérieur. Les fourchettes de prix au-dessus de 200 000 $ représentaient près de 44 % du total des ventes de maisons individuelles en septembre 2002, contre 34 % à la même période en 2001. Sur le marché des logements pour accédants, l'activité s'est stabilisée, par suite de la progression des prix et de la réduction du nombre d'inscriptions dans les fourchettes de prix inférieures et moyennes. En 2003, le marché des habitations à un cran supérieur obtiendra encore les meilleurs résultats.

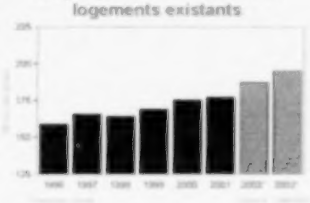
Dans la catégorie des maisons individuelles, le volume d'inscriptions a chuté à son niveau le plus bas en dix ans. L'offre et le choix de logements ont régressé dans tous les sous-marchés. La baisse a surtout touché les fourchettes inférieures et moyennes des prix. Les prix d'inscription se sont envolés depuis l'an dernier. Cette majoration des prix incitera un nombre accru de personnes à inscrire leur logement en 2003. Le nombre d'inscriptions s'améliorera ***légèrement*** l'an prochain, mais il demeurera bas.

Les prix augmentent dans toutes les fourchettes de prix et les localités. De 177 000 $ en 2001, le prix médian des logements existants bondira de 6 % en 2002 pour atteindre 187 000 $, ce qui constitue la plus forte hausse depuis le milieu des années 90. La vive demande maintiendra l'offre faible, et entraînera une autre majoration des prix en 2003. La hausse des prix se ralentira cependant l'an prochain, et le prix médian s'élèvera à 195 000 $, d'ici à la fin de 2003.

Les prix les plus élevés se trouvent dans le secteur sud-est de Kelowna, la région de Mission, à Dilworth Mountain et dans certaines sections de Lakeview Heights et de West Kelowna. Le secteur central, Rutland, Glenrosa et Westbank affichent encore les prix les plus abordables (132 000-168 000 $).

En 2002, les ventes d'appartements et de maisons en rangée en copropriété ont monté en flèche, grâce à la poursuite du mouvement à la hausse amorcé l'an dernier. Un nombre accru d'accédants se sont tournés vers le marché des copropriétés, avec le repli de l'offre de maisons individuelles dans les fourchettes inférieures des prix. Par

Graphique 1 Prix médian des logements existants

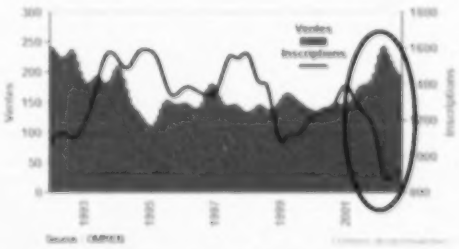


Hausse des prix

ailleurs, peu de logements en copropriété neufs étaient disponibles l'an dernier, ni pendant la première moitié de 2002. La majoration des loyers, le marché locatif serré et les faibles coûts d'emprunt ont ravivé l'intérêt des investisseurs. Le prix de revente médian des appartements et des maisons en rangée en copropriété a monté de 9 % jusqu'à présent cette année. L'offre étant près de moitié moindre cette année de ce qu'elle était l'an dernier, on prévoit que les prix continueront à monter tout au long de 2003. Le secteur des logements existants situés dans des ensembles résidentiels à accès gardé - qui a obtenu d'excellents résultats - fera face à une concurrence accrue de la part du marché de maisons neuves en 2003.

En seulement deux ans, le marché de l'existant de Kelowna a évolué d'un marché acheteur, à un marché équilibré, puis à un marché vendeur.

Graphique 2 - Ventes et inscriptions
Maisons individuelles



On prévoit que les ventes de maisons individuelles régresseront avec la hausse des prix. L'activité devrait néanmoins demeurer robuste 2003.

LE MARCHÉ DU NEUF SERA ROBUSTE EN 2003

Les possibilités d'expansion du marché de la région de Kelowna s'accroîtront en 2003. Propulsée surtout par les secteurs des maisons individuelles et des appartements en copropriété, la construction résidentielle a pris un élan cette année. En effet, le total des mises en chantier atteindra 1 500 en 2002, ce qui constitue le niveau le plus élevé des cinq dernières années. On prévoit cependant des gains moins marqués en 2003.

Étant donné la progression des prix et le niveau de l'offre le plus bas des dix dernières années sur le marché de l'existant, un nombre accru d'acheteurs se tourneront vers le marché du neuf en 2003. i Les stocks

Les acheteurs d'habitations à un cran supérieur, les retraités et ceux qui cherchent des ensembles axés sur un mode de vie constituent le pivot de la demande de logements neufs...

de logements neufs et d'habitations invendues sont maigres dans tous les segments. Par ailleurs, beaucoup de logements individuels et collectifs sont écoulés au stade de la construction.

Le grand essor d'activité observé en 2002 se poursuivra, si bien que le secteur des logements individuels connaîtra encore d'excellents résultats en 2003. On prévoit que la demande, alimentée surtout par la robustesse des marchés des habitations à un cran supérieur, ainsi que des logements pour retraités et axés sur le mode de vie, se concentrera encore dans les fourchettes moyennes et supérieures des prix. En 2002, les habitations de plus de 300 000 $ représenteront 30 % des ventes sur le marché du neuf. La proportion de maisons individuelles écoulées à l'achèvement dans la fourchette inférieure à 200 000 $ chutera à seulement 20 %, tandis qu'elle atteignait 55 % en 1997.
Upper Mission, Dilworth Mountain, le secteur sud-est de Kelowna et Lakeview Heights demeurent les emplacements de choix pour les acheteurs qui cherchent une habitation haut de gamme.

On prévoit que le nombre d'accédants sur le marché du ***neuf*** s'accroîtra légèrement en 2003. Les constructeurs ont réussi dans une certaine mesure à cibler le marché des logements d'accédants « haut de gamme » dont le prix se situe entre 200 000 et 240 000 $. Les logements bâtis sur de petits terrains suscitent maintenant plus d'intérêt que par le passé. Toutefois, les coûts élevés liés à l'aménagement des terrains et d'autres frais constituent encore d'importants défis pour les constructeurs qui s'efforcent de pénétrer ce segment du marché.
L'offre la plus abondante de logements neufs pour accédants se trouve encore dans les emplacements du secteur ouest. Les secteurs de Black Mountain et de South Kelowna possèdent également des îlots de logements dans les fourchettes inférieures des prix.

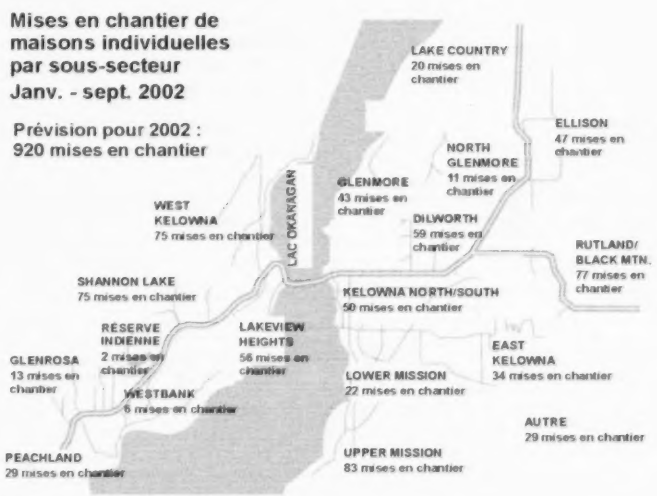
Le rythme d'écoulement a suivi celui des achèvements, et les stocks sont demeurés faibles. Contrairement à la situation lors des relances précédentes, on trouve peu d'habitations construites sans carnet de commande sur le marché.

Le grand essor d'activité qui a marqué 2002 se poursuivra en 2003... les gains seront moins marqués.

Les acheteurs recherchent des lotissements accueillants et esthétiquement plaisants (peu importe le prix), qui offrent à la fois un mode de vie attractif et une atmosphère de quartier. Les propriétés ayant vue sur un lac ou une vallée demeurent très prisées.

Mises en chantier de maisons individuelles par sous-secteur
Janv. - sept. 2002

Prévision pour 2002 :
920 mises en chantier



La forte demande pour des habitations haut de gamme et la hausse du prix des terrains ont maintenu le coût des logements neufs élevé. Le prix médian des habitations neuves est demeuré à 260 000 $, jusqu'à présent en 2002, soit au même niveau qu'en 2001.

L'offre de terrains à bâtir s'est contractée dans toutes les catégories de prix. Bien que de nouveaux lotissements et des phases additionnelles dans des secteurs existants soient actuellement à l'étape de la construction, la plupart ciblent les marchés dans les fourchettes de prix moyennes et supérieures. L'offre de terrains de moins de 70 000 $, provenant en grande partie du stock de la fin des années 90, est presque écoulée. La pénurie est généralisée et s'étend maintenant jusque dans les emplacements du secteur ouest, lequel a été pendant longtemps la plus abondante source de terrains abordables.

L'offre de terrains à bâtir s'est contractée dans toutes les catégories de prix ...

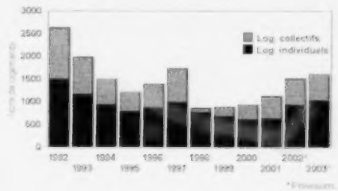
La hausse des coûts d'aménagement, la tendance à jouer à « saute-mouton » par-dessus la réserve de terres agricoles, les droits d'aménagement et les frais élevés de lotissement dans les collines, sont autant de facteurs qui ont contribué à l'augmentation du prix des terrains. Les petits terrains ont permis dans une certaine mesure d'atténuer la hausse des coûts d'aménagement. La majoration du prix des terrains continuera à faire grimper le coût des habitations neuves. Après avoir monté en flèche pendant la période 1999-2000, le prix de vente médian des terrains (S.I.A. seulement) est demeuré à 80 000 $ en 2002.

Sous l'effet de la faiblesse des stocks, du repli de l'offre sur le marché de l'existant et du déblocage de la demande refoulée, le marché des appartements en copropriété a nettement rebondi. La plupart des ensembles ciblent le marché haut de gamme des logements pour retraités, ainsi que des habitations axées sur les loisirs et le mode de vie. On met l'accent sur le mode de vie, les grands logements de qualité, qui offrent souvent une panoplie de commodités uniques,
des emplacements à proximité d'un lac ou avec vue sur un lac, une ville ou une vallée, si bien que les prix atteignent de nouveaux sommets. Beaucoup de logements ont été vendus sur plan. Toutefois, la concurrence s'accroîtra ***de plus en plus*** dans le secteur des appartements en copropriété en 2003, avec l'arrivée sur le marché de nouveaux ensembles.

Le marché des appartements en copropriété a nettement rebondi ...

Deux nouveaux ensembles à accès gardé et destinés aux adultes sont arrivés sur le marché cette année - les premiers depuis 1998. En 2003, on prévoit une hausse de la production d'ensembles ciblant surtout les retraités et les acheteurs de logements à un cran inférieur, dans des zones de densité relativement faible. Avec la hausse des prix des maisons individuelles existantes et des copropriétés, ainsi que la diminution du volume d'inscriptions, le nombre d'accédants augmentera sur le marché des logements en copropriété neufs. Ce segment du marché des accédants est largement inexploité et pourrait offrir certaines possibilités.

Graphique 3 Mises en chantier à Kelowna



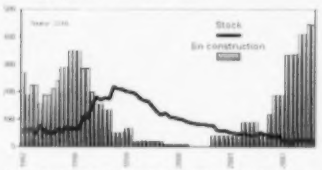
La légère hausse des taux d'inoccupation, la réduction des subventions et la concurrence parmi les différents types de logements se traduiront par un faible nombre de mises en chantier sur le marché locatif en 2002 et en 2003.

Dans le secteur des logements-foyers, l'offre demeure bonne et la concurrence est très vive. Les modifications importantes apportées aux politiques en matière de soins de santé au niveau provincial, y compris dans le domaine de l'application des programmes de soins et de logements destinés aux aînés, pourraient créer de nouvelles occasions dans ce secteur en 2003-2004.

Le marché des appartements en copropriété de Kelowna a rebondi en 2002 , grâce surtout aux ventes dans les marchés à créneaux ...

Le nombre de mises en chantier de logements en copropriété a atteint son niveau le plus élevé depuis 1997, grâce surtout à la vive demande refoulée des retraités et des personnes cherchant des ensembles axés sur les loisirs et le mode de vie. Pour bon nombre, ces logements sont des résidences secondaires ou des logements achetés en prévision de la retraite. La plupart des ensembles neufs ciblent les fourchettes supérieures des prix. Les acheteurs recherchent des emplacements de choix, avec vue sur un lac ou une vallée, des immeubles et des logements de qualité dotés d'un aménagement pratique et des commodités qui contribuent réellement à l'habitabilité. Les logements fabriqués en série et dotés de commodités superflues ou sensationnelles sont manifestement choses du passé. Beaucoup d'habitations ont été vendues sur plan., et les copropriétés situées à proximité d'un lac sont prisées. Ce segment du marché demeurera actif, mais il deviendra **de plus en plus concurrentiel** en 2003

Rebondissement du marché des copropriétés en 2002-2003



Le nombre de mises en chantier de copropriétés monte en flèche, en raison de la vive demande, des maigres stocks et de la baisse brutale du volume d'inscriptions.

MARCHÉ LOCATIF

LÉGÈRE HAUSSE DU TAUX D'INOCCUPATION EN 2002

Le taux d'inoccupation de Kelowna progressera légèrement en 2002, pour se situer entre 1,75 et 2,0 % d'ici à la fin de l'année. En 2001, le taux d'inoccupation est descendu à son niveau le plus bas en huit ans, soit à 1,3 %. Le marché locatif demeure néanmoins tendu.

La vive concurrence exercée par le marché des logements pour propriétaires-occupants, et les nombreux ajouts apportés au parc locatif en 2000 et 2001 laissent entrevoir une légère hausse du taux d'inoccupation en 2002. Aussi, un certain nombre de personnes ont quitté la région en raison des pertes d'emploi dans les domaines de la fabrication et des télécommunications, ainsi que dans la fonction publique.

Légère hausse du taux d'inoccupation en 2002 ... le marché locatif demeure tendu

On prévoit que les taux d'inoccupation recommenceront à descendre en 2003. L'exode de locataires vers le marché des logements pour accédants se ralentira avec la majoration des taux d'intérêt, la hausse des prix et la réduction du nombre d'inscriptions dans les fourchettes inférieures des prix.

Les loyers continueront d'augmenter en 2002. Ils ont monté en flèche l'an dernier en raison de la poursuite des bas taux d'inoccupation. Les loyers pour tous les types d'appartements ont enregistré leur plus forte croissance depuis 1994. Les loyers moyens des appartements de une et de deux chambres ont bondi de 2,8 et de 3,4 % pour se situer à 541 et à 663 $ respectivement. En 2002, les loyers progresseront de 2,5-3,0 %.

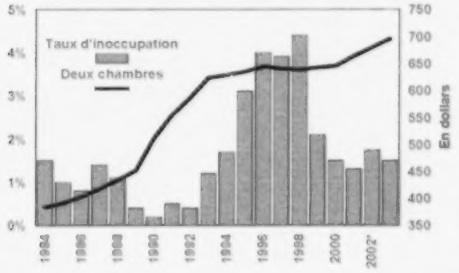
La légère hausse des taux d'intérêt et la réduction des subventions se traduiront par une baisse des mises en chantier sur le marché locatif. Le coût des terrains et les frais d'aménagement élevés ainsi que la rareté des emplacements posent toujours de sérieux défis pour les constructeurs. De plus, les entrepreneurs en construction disposent d'un choix plus vaste, compte tenu de la relance de la demande de copropriétés. En 2000,

Hausse des loyers encore en 2002.

tout comme en 2001, la construction résidentielle a été stimulée par le repli des taux d'inoccupation, la majoration des loyers, les bas taux d'intérêt et l'attribution de subventions importantes. Dans le secteur privé, la plupart des ensembles produits étaient de qualité et visaient le marché haut de gamme.

Des possibilités d'expansion se manifesteront dans le secteur de Westbank et les régions qui connaissent une forte hausse de l'emploi - dans les couloirs de la route 97 et du chemin Springfield, ainsi que dans les quartiers d'Orchard Park.

Graphique 4 Taux d'inoccupation et loyer des appartements de 2 chambres



Détente des taux d'inoccupation en 2002 - Le marché locatif demeure serré. Les bas taux d'inoccupation se traduiront par une majoration des loyers en 2001 et en 2002.

INFORMATION SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Le ***Rapport sur les logements locatifs de Kelowna*** expose les dernières tendances en ce qui a trait aux taux d'inoccupation et aux loyers moyens pour tous les types d'ensembles d'appartements et de maisons en rangée comprenant trois logements et plus. Pour devancer vos concurrents, abonnez-vous à *Télécopie RAPIDE* et recevez les résultats d'enquête le jour même de leur publication.

Pour vous abonner au *Rapport sur les logements locatifs* et à *Télécopie RAPIDE* :
Téléphone : (604) 737-4088
Télécopieur : (604) 737-4021
Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

APERCU ÉCONOMIQUE

CROISSANCE DE L'ÉCONOMIE ET DE LA POPULATION PRÉVUE EN 2003

Kelowna connaîtra encore une croissance sur le plan économique et démographique en 2003.

L'économie de la C.-B. a obtenu des résultats mitigés en 2002. Côté positif, la demande intérieure, et l'activité dans les domaines de l'immobilier, des ventes au détail, ainsi que des services aux entreprises et aux particuliers, ont été fortes, ce qui a permis de réaliser d'importants gains au chapitre de l'emploi.

Le tourisme, la haute technologie, les soins de santé, le commerce au détail, les services aux entreprises et aux particuliers demeurent des secteurs en expansion...

En revanche, la faiblesse des cours des produits de base a entraîné un repli des exportations et des pertes d'emplois dans les industries du secteur primaire. On prévoit des gains plus marqués au chapitre de l'emploi, à mesure que le secteur du tourisme se remettra des événements du 11 septembre et que la demande pour des exportations reprendra en 2003 et en 2004.

L'économie diversifiée de Kelowna a contribué à atténuer les effets de la fermeture de la société Western Star et des suppressions d'emplois dans les secteurs des télécommunications et des services publics. La région de Kelowna demeure bien placée pour tirer parti du nouvel essor, notamment dans les secteurs de la haute technologie, des soins de santé, du tourisme, ainsi que des services aux entreprises et aux particuliers.

La reprise de la construction d'habitations compense en partie le ralentissement dans le secteur non résidentiel. Même si elle s'est affaiblie dans le sillage du 11 septembre, l'industrie du tourisme demeure un secteur à forte croissance. L'accroissement de la circulation transfrontalière a aussi contribué à neutraliser la diminution du transport aérien. La faiblesse du dollar canadien et le sentiment que les risques en matière de sécurité sont moins importants dans notre pays, constituent encore un puissant attrait pour les voyageurs américains. Aussi, les installations de ski, de golf et de villégiature de l'Okanagan continuent à s'agrandir. De plus en plus, les petites entreprises et le travail autonome constituent la principale source de la création d'emplois.

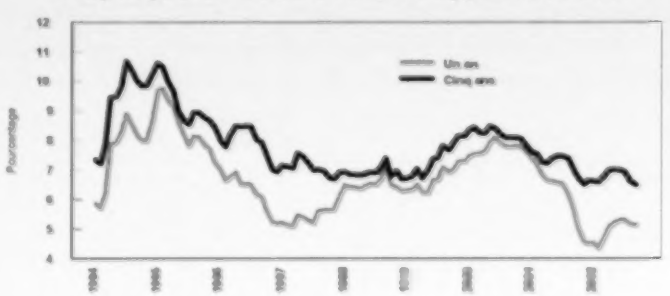
La migration interprovinciale, l'une des principales composantes de la croissance démographique de Kelowna, ainsi que de la demande de logements, commence à s'améliorer lentement. On prévoit que la C.-B. enregistrera un bilan migratoire positif d'ici à 2004. La relance du marché immobilier de Vancouver a donné lieu à un accroissement du nombre de migrants en provenance de la vallée du bas Fraser. Par ailleurs, Kelowna continuera à tirer profit de la tendance vers l'urbanisation à l'échelon de la province - soit du dépeuplement des régions rurales au profit des grands centres urbains. La C.-B. demeure la destination de choix des retraités en provenance de l'Ontario et des Prairies. De plus, un nombre accru de retraités canadiens et d'autres qui recherchent des logements axés sur les loisirs et le mode de vie, considèrent les marchés intérieurs qui présentent des solutions de rechange intéressantes par rapport à d'autres destinations dans le sud des États-Unis et ailleurs. La population de la région de Kelowna s'accroîtra de 1,5 % en 2002, puis de 1,5-2,0 % en 2003.

On prévoit que les taux hypothécaires commenceront à remonter en 2003.

L'instabilité des marchés des capitaux a ravivé l'intérêt dans le marché immobilier.

On prévoit que les taux d'intérêt hypothécaires commenceront à remonter en 2003, parallèlement à l'évolution des marchés obligataires. Selon les prévisions, les taux à un, à trois et à cinq ans se situeront dans les intervalles de 5,16-6,95, de 6,15-8,36 et de 6,85-8,77 % respectivement.

Graphique 5 - Taux d'intérêt hypothécaires



Remontée des taux d'intérêt hypothécaires prévue en 2003

SURVOL DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Vigueur persistante du marché de l'existant en 2003

- Le marché de l'existant de Kelowna obtiendra encore d'excellents résultats en 2003. Le nombre de ventes glissera légèrement, conséquence de la remontée des taux d'intérêt, de la majoration des prix et de la chute brutale du volume d'inscriptions. En 2002, on prévoit que le nombre de ventes avoisinera un niveau record. Cette année, le volume d'inscriptions - toutes catégories confondues - a plongé à son niveau le plus bas en 11 ans. L'offre globale restera faible, mais progressera légèrement, parce que l'accroissement des prix incitera un nombre accru de personnes à inscrire leur logement. Les prix ont augmenté en 2002. Les maisons individuelles, ainsi que les appartements et les maisons en rangée ont enregistré les plus fortes hausses depuis le milieu des années 90. La vive demande maintiendra l'offre faible, entraînant une autre hausse des prix en 2003.

Un marché du neuf robuste... des gains plus faibles prévus en 2003

Le marché du neuf demeurera robuste, et l'élan constaté en 2002 se poursuivra en 2003. Les stocks de logements achevés et invendus sont faibles dans toutes les catégories. Un nombre accru d'acheteurs se tourneront vers le marché du neuf, compte tenu de la hausse des prix et de la chute brutale des inscriptions sur le marché de l'existant. Sous l'impulsion surtout de l'activité dans les secteurs des maisons individuelles et des appartements, le total des mises en chantier atteindra, en 2002, son niveau le plus élevé des cinq dernières années (1 500). On prévoit des gains moins marqués en 2003.

- L'an prochain, la demande se concentrera sur les marchés des logements en copropriété, des habitations pour retraités et des maisons à un cran inférieur. On prévoit aussi que les accédants seront plus nombreux sur le marché du ***neuf*** en 2003.
- Alimenté par la vive demande sur les marchés des habitations pour retraités et des logements axés sur les loisirs et le style de vie, le marché des appartements en copropriété a nettement rebondi en 2002. La concurrence **s'intensifiera progressivement** sur le marché des copropriétés, avec l'arrivée d'un nombre accru d'ensembles sur le marché en 2003. On prévoit aussi une augmentation du nombre d'ensembles ciblant les retraités et les acheteurs de logements à un cran inférieur dans des zones de densité relativement faible. Avec la hausse des prix sur le marché de l'existant, un nombre croissant d'accédants à la propriété se tourneront vers le marché des copropriétés neuves.
- Le déblocage de la demande refoulée, déclenché par les bas taux d'intérêt, sera encore le moteur de l'activité en 2003. Étant donné le vieillissement de la population, la demande devrait augmenter de façon régulière dans la catégorie des logements pour les retraités, et celle des logements axés sur les loisirs et le mode de vie.
- La région de Kelowna connaîtra une croissance sur le plan économique et démographique en 2003. La création d'emplois proviendra surtout des secteurs du tourisme, de la haute technologie, de la construction résidentielle, des ventes au détail, ainsi que des services aux entreprises et aux particuliers.
- Les taux hypothécaires commenceront à remonter en 2003.

Le marché locatif demeurera serré en 2002 et en 2003

- Le marché locatif de Kelowna demeurera tendu, et le taux d'inoccupation progressera légèrement pour se situer à 1,75 %-2,0 % en 2002. L'exode de locataires vers l'accession à la propriété et les pertes d'emplois laissent entrevoir une légère hausse des taux d'inoccupation en 2002. On prévoit que le taux redescendra en 2003. Les loyers continueront à augmenter, conséquence de la poursuite des bas taux d'inoccupation. La réduction des subventions accordées se traduira par une baisse des mises en chantier en chantier dans le secteur locatif en 2002 et en 2003.

DES PUBLICATIONS LOCALES VOUS INFORMENT SUR LES MARCHÉS DU LOGEMENT D'AUJOURD'HUI

ACTUALITÉS HABITATION

Ce rapport mensuel sur l'habitation met l'accent sur le marché local. Il offre les dernières données et des analyses d'expert, en vue de répondre à tous vos besoins d'information. Chaque numéro contient des statistiques sur les mises en chantier, les écoulements, les stocks, les tendances des prix et les facteurs économiques, qui influent le plus sur le marché local. Clair, concis et facile à lire, le rapport ***Actualités habitation*** est la source idéale pour rester au courant des tendances locales et de la conjoncture de l'industrie.

ENQUÊTE SUR LE LOGEMENT DES AÎNÉS

Renseignez-vous sur le marché important et en plein essor des logements locatifs à l'intention des aînés de l'Okanagan - les stocks actuels, les tendances relatives aux prix et les préférences. Le ***Rapport d'enquête sur le logement des aînés de l'Okanagan*** est une publication annuelle. Disponible d'ici à la fin de l'année.

Pour un abonnement, appelez :

Lisa Preston - Administratrice, Produits et services

Téléphone : (604) 737-4088
Télécopieur : (604) 737-4021
Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

Pour en savoir plus sur les rapports de la SCHL, appelez :

Paul Fabri, analyste de marché
SCHL - Kelowna
Téléphone : (250) 712-4334
Télécopieur : (250) 712-4322
Courriel : pfabri@cmhc-schl.gc.ca

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région de Kelowna
Automne 2002

MARCHÉ DE L'EXISTANT	2000	2001	2002*	2003*	Var. (%)
Inscriptions courantes S.I.A. (sept.) **	1,651	1,498	1,212	1,325	9%
Ventes S.I.A.					
Total	2,421	2,882	3,640	3,300	(9)%
Maisons individuelles	1,865	2,212	2,800	2,525	(10)%
Appartements	318	374	500	450	(10)%
Maisons en rangée	238	296	340	325	(4)%
Prix médian S.I.A.					
Maisons individuelles	$175,000	$177,000	$187,000	$195,000	4.3%
Appartements	$99,000	$95,000	$105,000	$110,000	4.8%
Maisons en rangée	$139,900	$132,500	$142,500	$145,000	1.8%
MARCHÉ DU NEUF					
Log. achevés et inoccupés (sept.)	185	128	61	95	56%
Maisons individuelles	70	68	38	55	45%
Logements collectifs	115	60	23	40	74%
Mises en chantier					
Total	928	1,111	1,500	1,600	7%
Maisons individuelles	603	625	920	1,020	11%
Logements collectifs	325	486	580	580	-
Prix médian des logements neufs	$229,000	$260,000	$260,000	$260,000	-
Marché locatif					
Taux d'inoccupation	1.5%	1.3%	1.75%-2.0%	1.25%-1.5	
Loyer - var en %- log. de 2 chambres	0.5%	2.8%	2.5%-3.0%	3.0%-3.5%	
Mises en chantier de logements locatifs***	194	213	70	50	
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire (durée de 3 ans)	8.17%	6.88%	6.36%	6.15-8.36 %	
Taux hypothécaire (durée de 5 ans)	8.35%	7.41%	7.07%	6.85-8.77 %	
Migration nette	2,350	2,500	2,750	3,250	

* Prévisions. ** Logements individuels, appartements et maisons en rangée. *** Logements publics et d'initiative privée. Sources : SCHL et Okanagan Mainline Real Estate Board (OMREB)

©2002. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.